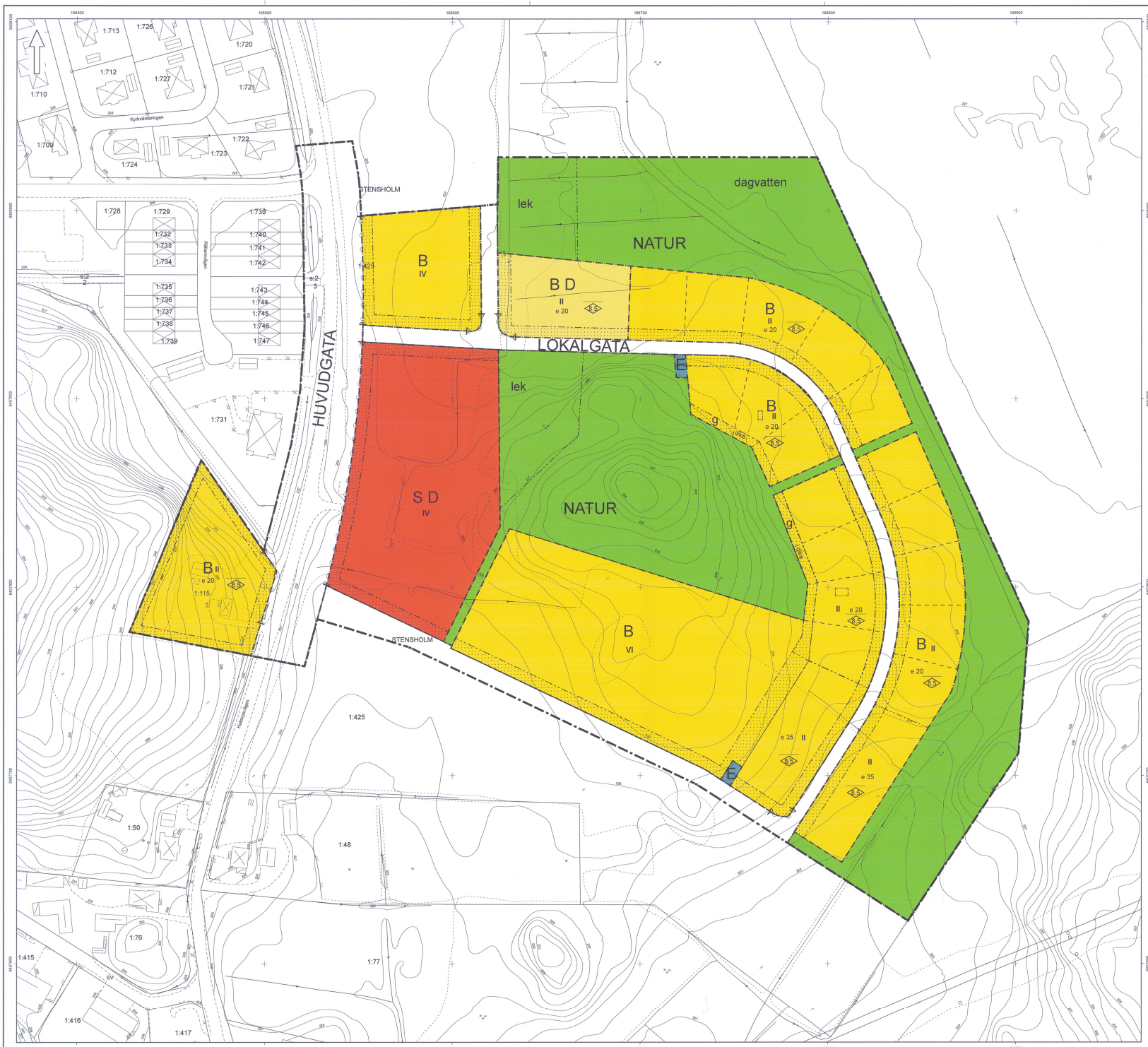


Skala 1:1 000

0 50 100 Meter

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsinskrivning: Mars 2014
Markkonsmplettering: -
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller taklisterlinjer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Jönköping den 24-03-2014

Helen Lerge
Lantmäterienheten Stadsbyggnadskontoret

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- HUVUDGATA — Trafik mellan områden
- NATUR — Naturområde

Kvartersmark

- S D — Skola, Omsorg
- B — Bostäder
- B D — Bostäder, Omsorg
- E — Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek — Lek- och aktivitetsyta
- dagvatten — Området kan användas för dagvattenhantering

UTNYTTJANDEGRAD

e 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- g — Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, dagvattendike

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Maximal släntlutning får vara 1:3 inom tomter

dike Dagvattendike ska anordnas

Utfart, Stängsel

Körbar utfart får inte annordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

II Högsta antal våningar inkl. inredd vind och suterrängvåning

Komplementbyggnad får uppföras till en nockhöjd av högst 4,5 meter

Största tillåtna taklutning på komplementbyggnad är 27 grader

Suterränvåning eller annan anpassning till terrängen ska anordnas där denna så medger

Huvudbyggnaden och ett vidbyggt garage ska uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Fristående komplementbyggnad får placeras 2,0 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns

Parhus, radhus, kedjehus får sammanbyggas i gemensam tomtgräns

Högsta nockhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det planen vinner laga kraft

INFORMATION

Byggnader och lägenheter ska utformas så att källsortering underlättas enligt ny norm med matavfall

Kommunen verkar för att alla nybyggda hus ska vara lågenergihus, dvs med betydligt lägre specifik energianvändning/m2 och med en lägre installerad eleffekt än vad gällande normer i BBR anger och att uppvärmning sker med förnyelsebara energikällor och värmeåtervinning eftersträvas

Nya byggnader ska utformas med radonskyddande grundläggning

Byggnader och utemiljö ska utformas så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.På varje tomt ska finnas minst två biluppställningsplatser. Parkering ska anordnas enligt gällande P-norm

Dagvattnet ska i första hand tas om hand lokalt på egna tomten. Önskas avlopp i källare eller suterränvåning kan enskild pumpning komma att krävas

Utrymning med räddningstjänstens bärbara stege kan ske från högs tredje våningen eller max elva meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant till marken. Högre byggnader kräver andra brandtekniska lösningar såsom t.ex. brandsäkert trapphus

För flerfamiljshus lägre än 4 våningar, villor, rad- och kedjehus kan brandvatten ordnas enligt så kallat alternativsystem tillämpas. Det vill säga glest placerade brandposter med godkänd kapasitet. I övrigt ska brandvatten anordnas enligt gällande VAV-norm

Marken för skola & omsorg ska saneras i samband med schaktning.

Detaljplan för
Stensholm 1:425 Fagerslätt Östra Etapp I

JÖNKÖPINGS KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad: 2014-05-15	
Godkännande: 2016-02-18	av: STBN
Antagande: 2016-03-31	av: KF
Laga kraft: 2016-07-08	
Diarienummer: 2014:58 214	

Planförfattare:

Per-Åke Gustafsson

DP160613

JÖNKÖPINGS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING
2016-02-09
Dnr: 2014:58



DETALJPLAN

för

DEL AV
STENSHOLM 1:425
m.fl.

FAGERSLÄTT ÖSTRA

ETAPP 1

HUSKVARNA
Jönköpings kommun

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING/SYFTE .....
INNEHÅLL OCH BAKGRUND .....
FÖRUTSÄTTNINGAR .....
BEHOVSBEDÖMNING .....
PLANINNEHÅLL .....
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....
KONSEKVENSBESKRIVNING .....
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....
EKONOMISKA FRÅGOR .....

SAMMANFATTNING

Avsikten med detaljplanen är att pröva lämpligheten att anlägga bostäder, förskola/skola samt gruppboende på del av fastigheterna Stensholm 1:425 och Stensholm 1:115. Området ligger utmed Hakarpsvägen i östra delen av Fagerslätt. Marken består av skogs- och jordbruksmark. Marken ägs till största del av Jönköpings kommun.

FÖRTECKNING ÖVER AKTUELLA UTREDNINGAR
På kommunens hemsida, www.jonkoping.se/ /detaljplaner/ finns följande kompletterande handlingar:

- Vectura:
  Geoteknisk undersökning Fagerslätt, Del av fastigheten Stensholm 1:425 i Jönköpings kommun,
  Tekniskt PM Geoteknik 2013-09-20

- E.ON Elnät Sverige AB
  Del av Stensholm 1:425, Jönköpings kommun,
  Magnetfältsberäkning, rapport
  Dokumentid D14-0002672.

- Länsstyrelsen i Jönköpings län:
  Resultat från arkeologisk utredning, inför planerad exploatering inom fastigheten Stensholm 1:425 i Hakarps socken, Jönköpings kommun 431-6598-2014

- JÖNKÖPINGS LÄNSMUSEUM:
  Arkeologisk rapport 2014: 46. Stensholm 1:425. Arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, inför planerad husbyggnation, Hakarps socken i Jönköpings kommun, Jönköpings län

- VATTEN OCH SAMHÄLLSTEKNIK AB
  Dagvattenutredning Jönköping den 20 februari 2015

- STADSBYGGNADSKONTORET:
  Översiktliga bullerberäkningar för Stensholm, Hakarpsvägen, Jönköpings kommun 2014-03-13

- Tekniska kontoret – Gata/Parkavdelningen:
  Illustrationer och PM angående fördröjningsdamm för Fagerslätt östra del av Stensholm 1:425 m.fl i Jönköpings kommun.

- FENNICUS NATUR:
  Naturvärdesinventering vid Fagerslätt, Huskvarna

- RAMBÖLL:
  Trafikanalys Fagerslätt
  Malmö 05/12/2014

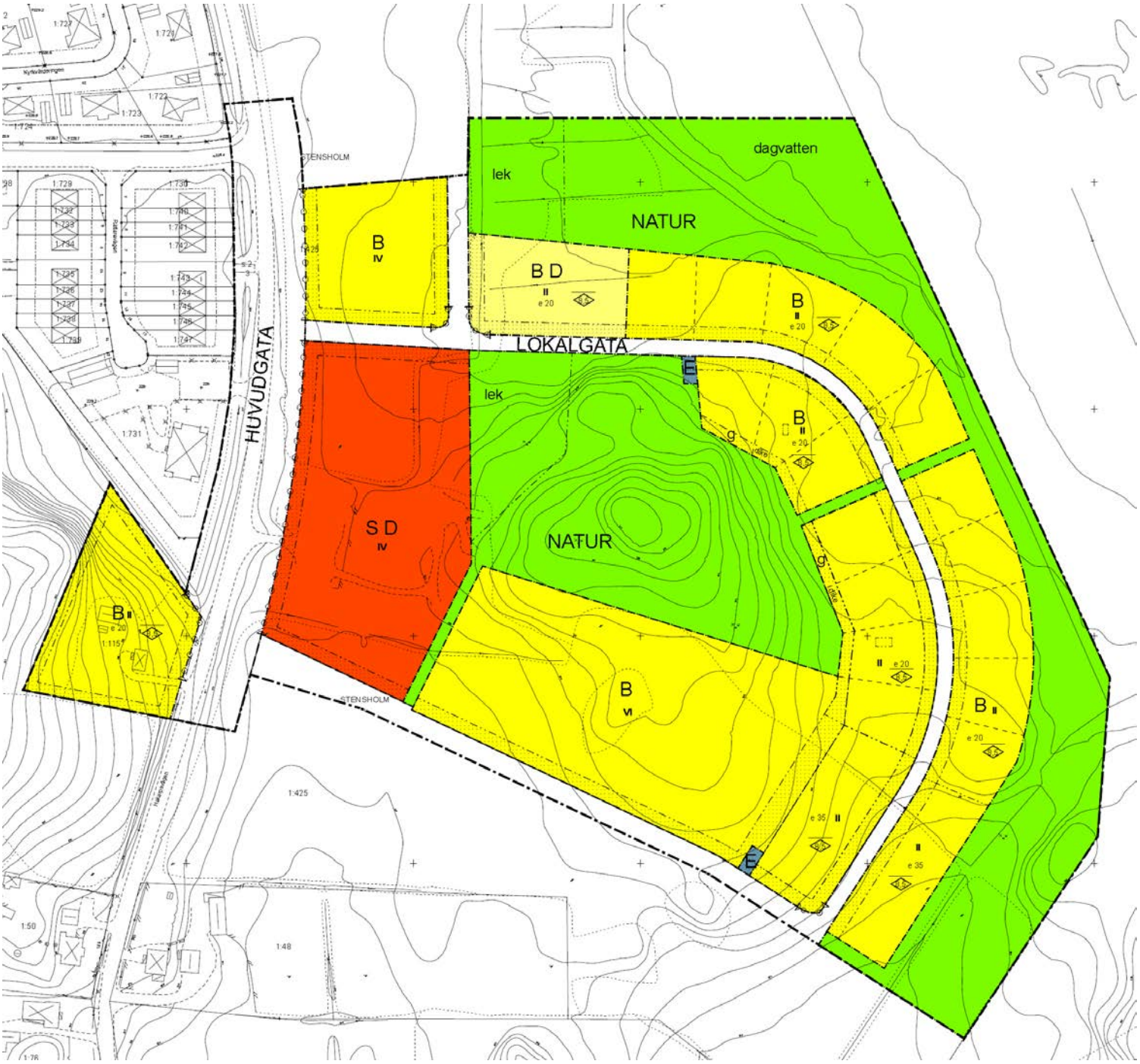
- VATTEN OCH SAMHÄLLSTEKNIK AB
  Översiktlig miljöteknisk markundersökning
  Fagerslätt östra
  23 januari 2015

  Kompletterande miljöteknisk markundersökning
  Fagerslätt östra
  19 mars 2015

På kommunens hemsida, www.jonkoping.se
finns även följande kompletterande handlingar:

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare
Cykelplan för Jönköpings kommun
Naturvårdsprogram 2009-2013
Bättre för alla
Program för Hållbar utveckling – miljö Framtidens Jönköping 2014-2020

PLANKARTA FÖRMINSKAD



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- HUVUDGATA — Trafik mellan områden
- NATUR — Naturområde

Kvartersmark

- S D — Skola, Omsorg
- B — Bostäder
- B D — Bostäder, Omsorg
- E — Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek — Lek- och aktivitetsyta
- dagvatten — Området kan användas för dagvattenhantering

UTNYTTJANDEGRAD

e 00 — Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- g — Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, dagvattendike

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Maximal släntlutning får vara 1:3 inom tomter

dike — Dagvattendike ska anordnas

Utfart, Stängsel

Körbar utfart får inte annordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

II — Högsta antal våningar inkl. inredd vind och suterrängvåning

Komplementbyggnad får uppföras till en nockhöjd av högst 4,5 meter

Största tillåtna taklutning på komplementbyggnad är 27 grader

Suterränvåning eller annan anpassning till terrängen ska anordnas där denna så medger

Huvudbyggnaden och ett vidbyggt garage ska uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Fristående komplementbyggnad får placeras 2,0 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns

Parhus, radhus, kedjehus får sammanbyggas i gemensam tomtgräns

0,0 — Högsta nockhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det planen vinner laga kraft

INFORMATION

Byggnader och lägenheter ska utformas så att källsortering underlättas enligt ny norm med matavfall

Kommunen verkar för att alla nybyggda hus ska vara lågenergihus, dvs med betydligt lägre specifik energianvändning/m2 och med en lägre installerad eleffekt än vad gällande normer i BBR anger och att uppvärmning sker med förnyelsebara energikällor och värmeåtervinning eftersträvas

Nya byggnader ska utformas med radonskyddande grundläggning

Byggnader och utemiljö ska utformas så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.På varje tomt ska finnas minst två biluppställningsplatser. Parkering ska anordnas enligt gällande P-norm

Dagvattnet ska i första hand tas om hand lokalt på egna tomten. Önskas avlopp i källare eller suterränvåning kan enskild pumpning komma att krävas

Utrymning med räddningstjänstens bärbara stege kan ske från högs tredje våningen eller max elva meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant till marken. Högre byggnader kräver andra brandtekniska lösningar såsom t.ex. brandsäkert trapphus

För flerfamiljshus lägre än 4 våningar, villor, rad- och kedjehus kan brandvatten ordnas enligt så kallat alternativsystem tillämpas. Det vill säga glest placerade brandposter med godkänd kapasitet. I övrigt ska brandvatten anordnas enligt gällande VAV-norm

Marken för skola & omsorg ska saneras i samband med schaktning.

PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INNEHÅLL OCH BAKGRUND

HANDLÄGGNING

Planläggningen sker med s.k. normalt planförfarande.

HANDLINGAR

Handlingarna utgörs av en plankarta med bestämmelser, denna plan- och genomförandebeskrivning, med illustrationer, grundkarta och fastighetsförteckning.

BILAGOR

Ansökan om upphävande av berörda biotopskyddsområden.

HANDLINGAR PÅ KOMMUNENS HEMSIDA

Planhandlingarna finns även på kommunens hemsida, *www.jonkoping.se*

ÖVERENSSTÄMMELSE MED TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH STYRDOKUMENT

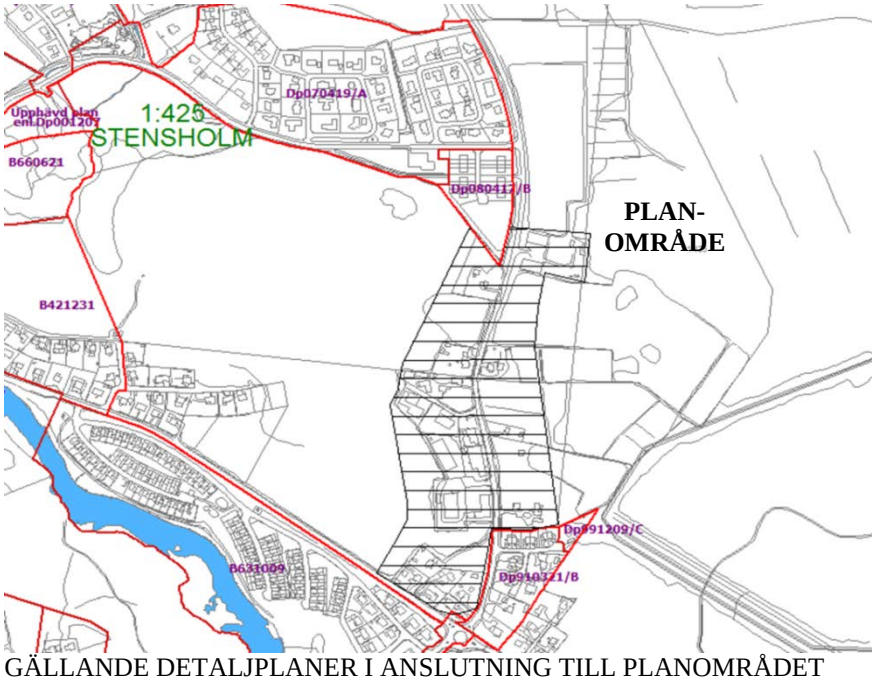
Utbyggnadsstrategin 150 000 inv. (2011-12-22)

Enligt utbyggnadsstrategin föreslås området för en blandad bostads-bebyggelse. Området bör ges en förhållandevis hög exploatering för att ge bättre förutsättningar för en bussförbindelse. Stadsdelen har en förhållandevis liten andel hyres- och bostadsrätter och ny bebyggelse bör därför även prioritera dessa ägandeformer.

Intentionerna i strategin följs i förslaget, med en blandad relativt tät bebyggelse. Vilket bör möjliggöra för goda bra bussförbindelser i framtiden.

Detaljplaner

För planområdet finns idag ingen gällande byggnadsplan eller detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden har 2014-03-20 gett stadsbyggnadskontoret uppdrag att planmässigt pröva lämpligheten att planlägga området Stbn/2014:58 214

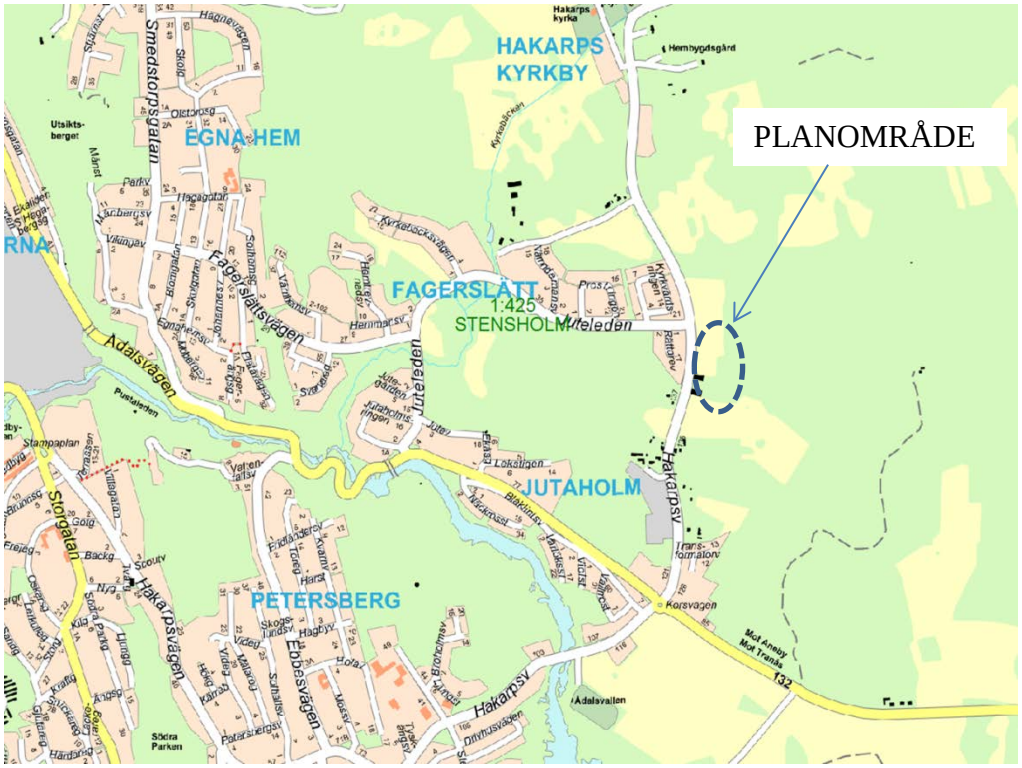


GÄLLANDE DETALJPLANER I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET

FÖRUTSÄTTNINGAR

LÄGE

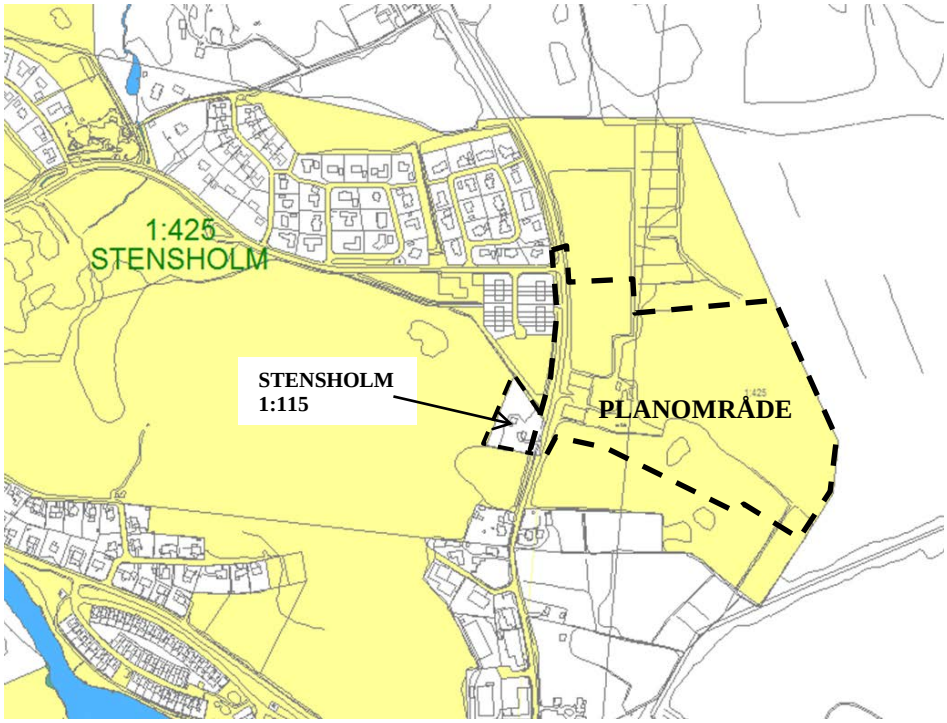
Planområdet ligger i östra delen av Fagerslätt. I direkt anslutning till Hakarpsvägen. Väster om Hakarpsvägen ligger det idag radhus- och villaområde samt ett punkthus på 6 våningar.



Planområdets läge

AREAL
Planens totala areal är på ca 10 ha.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN
Jönköpings kommun äger största delen av marken inom planområdet, Fastigheten Stensholm 1:115 är privat.



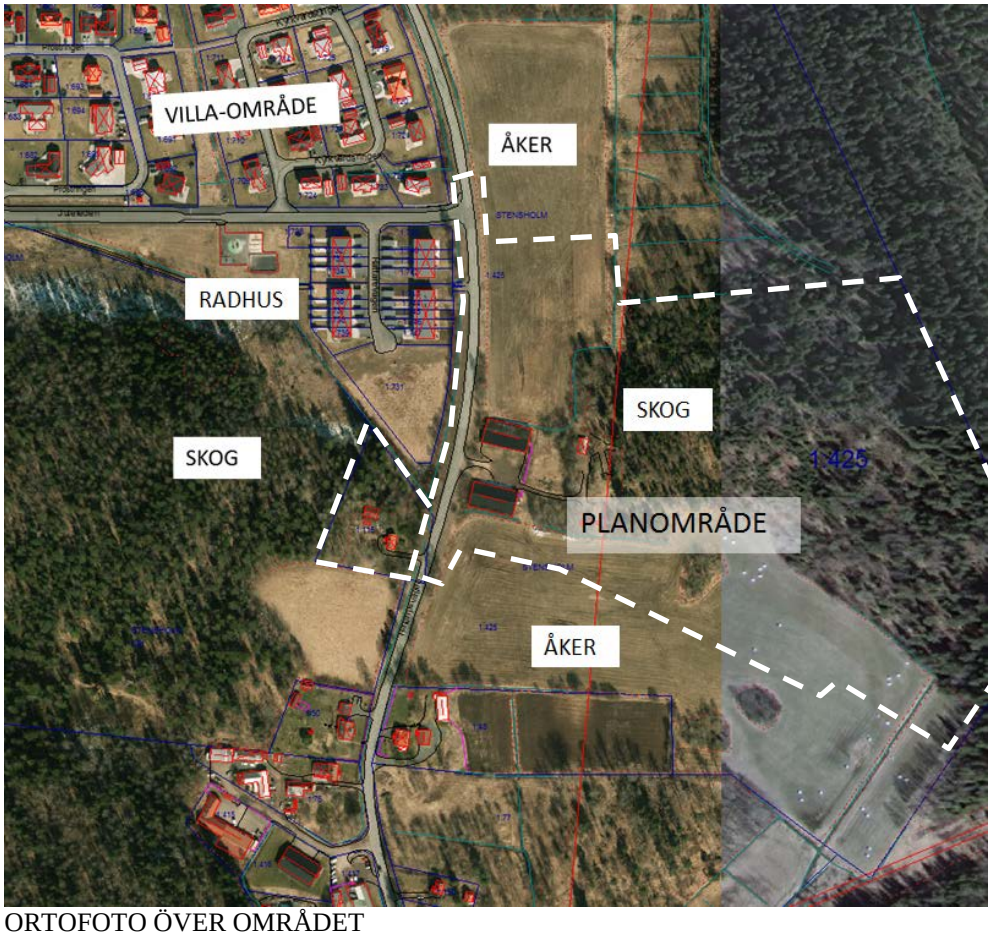
Kommunägd mark (Gul markering)

BEHOVSBEDÖMNING
Platsens förutsättningar.
Planområdet ligger i östra delen av Fagerslätt. I direkt anslutning till Hakarps vägen. Området består av skogs- och jordbruksmark. Marken ägs av Jönköpings kommun. Centrala delarna av området består av en liten höjd. I övrigt är området mer låglänt.

I utbyggnadsstrategin redovisas området som nyexploateringsområde som ska tas i anspråk för tätortsexpansion. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Väster om Hakarpsvägen finns det radhus- och villaområde, i övrigt gränsar området till jord- och skogsbruksmark.

Från området till Huskvarna, där den kommersiella servicen finns är det ca 2,5 km.

Det finns ingen gällande detaljplan för planområdet. Väster om Hakarpsvägen finns två detaljplaner från 2007 och 2008. Dessa områden är planlagda för flerfamiljshus, radhus och villor.



ORTOFOTO ÖVER OMRÅDET

Planens styrande egenskaper

Enligt förslaget ska planområdet planläggas för förskola/skola/omsorg och för bostäder i enfamiljs- och flerfamiljshus i 1-2 våningar samt på begränsade arealer för flerfamiljshus i 2-6 våningar. I anslutning till bostadsbebyggelsen kommer det bli tillåtet att bygga carportar och förråd. Behovet av parkeringar ska anläggas inom respektive fastighet.

Planens tänkbara effekter

Ytterligare exploatering med bostäder i området bedöms medföra ringa påverkan på landskapsbilden, eftersom området ligger i direkt anslutning till befintlig villabebyggelse väster om Hakarpsvägen. En begränsad del av åker- och skogsmark kommer dock att försvinna och övergå till bebyggd mark. Förslaget innebär att området angörs från Hakarpsvägen. Inom planområdet kommer allmänna gator att anläggas. Trafiken på Hakarpsvägen kommer att öka när området exploateras.
Utefter denna del av Hakarpsvägen finns idag ingen gång- och cykelväg. Ny gång- och cykelväg kommer att anläggas utefter Hakarpsvägen i framtiden. Inom planområdet kommer ev. gång- och cykelväg att anläggas i nord-sydlig riktning. Trafiken inom planområdet förväntas bli så liten att gatorna kan användas för cykeltrafik.

Busshållplatser finns på gångavstånd, vid cirkulationsplatsen, ca 500 m söder om planområdet. Närheten till busshållplatser med god turtäthet, och som finns på gångavstånd, medför att området kan angöras utan bil. Vid ytterligare exploatering kommer behovet av hållplatser i närområdet att öka.

När delar av området bebyggs kommer den öppna marken i motsvarande grad att minska. Avvattningen av området kan till viss del påverkas av exploateringen. Dels kommer dräneringen att öka och dels kommer markavvattning att öka, vilket kan påverka grundvattennivåer marginellt i anslutning till byggnader.

Sammanfattande behovsbedömning

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön redovisas i planbeskrivningen samt har sammanfattats ovan. Kommunen bedömer att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och en MKB kommer därför inte upprättas för detaljplanen. Miljöfrågorna integreras i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i planbeskrivningen. Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjlighet vid flera tillfällen både i tidigt skede och senare, hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och granskningsutlåtanden.

MARK OCH VEGETATION/NATUR

Planområdet består av skogs- natur och jordbruksmark. Skogen har inslag av gran, tall, björk, asp. Jordbruksmarken ligger utefter Hakarpsvägen. Skogs- och naturområdena ligger mot öster. Centralt i området är marken kuperad, innehållande områden med berg i dagen. Runt omkring höjden är marken blötare och därmed mer svårexploaterad.
Väster om Hakarpsvägen finns det radhus- och villaområde. I övrigt gränsar planområdet till skogs- och jordbruksmark.

NATURVÄRDESINVENTERING

(Fennicus Natur: Naturvärdesinventering vid Fagerslätt, Huskvarna)
Fennicus Natur, har upprättat en projektrapport för området som berörs av **upprättat planprogram**.
(Beskrivningen nedan berör därmed bara **delvis** detaljplaneförslaget.)

Sammanfattning (Utdrag ur rapporten)

Inom inventeringsområdet finns små arealer lövklädda marker med högt naturvärde (1,1 ha) samt en våtmark på 3,3 ha med sannolikt påtagligt naturvärde. Osäkerheten i klassningen av den senare beror huvudsakligen på att inventeringen genomfördes vid en lite för sen tidpunkt på året. Inom området finns också relativt stora ytor, ca 8 ha, med vissa naturvärden, den lägsta nivån som redovisas i denna typ av inventering. Naturvärdena i området skulle i de flesta fall gynnas av någon form av hävd, med betesdjur eller med slåtter.

Biotopskyddade områden

Inom utredningsområdet påträffades några företeelser som omfattas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken. Öppna diken (och smådammar mm) kallas för ”Småvatten i odlingslandskapet” och dessa omfattas av detta skydd. Vid inventeringen påträffades flera diken som uppfyller kriterierna för skyddet. Inom området finns också fem åkerholmar som berörs av detta skydd.

Områden med biologiska naturvärden
Vid inventeringen identifierades två ytor med högt naturvärde (klass 2), en yta med påtagligt naturvärde (klass 3) och 9 ytor med visst naturvärde (klass 4). Av de 9 ytorna med visst naturvärde är 5 st. åkerholmar som behandlas tillsammans. Ytorna med högt naturvärde ligger huvudsakligen utanför inventeringsområdet men mindre delar berörs. Det handlar om en lövskogsmiljö samt en hagmark. Området med påtagligt naturvärde utgörs av en våtmark med förmodat högt värde för groddjur, fåglar och landmollusker.

Framtida skötselmål.

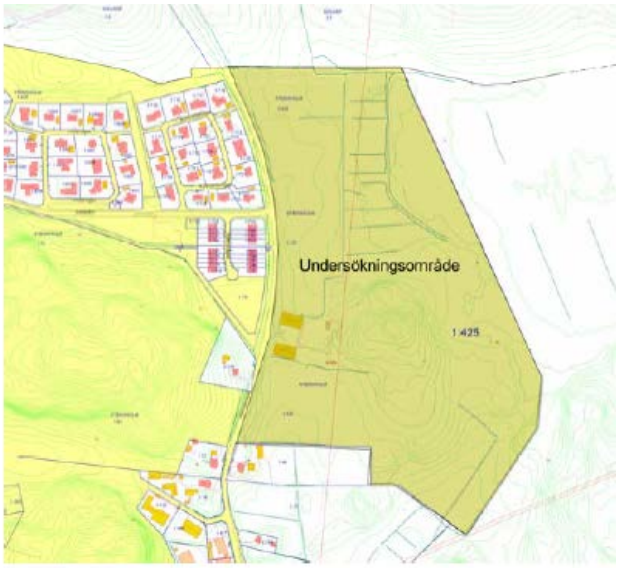
Planområdet kommer enligt förslaget att bebyggas med bostadshus och förskola. I anslutning till byggnaderna kommer trädgårdar att anläggas. Vilket innebär att biologiska mångfalden kan öka. Genom området anläggs allmänna gator.


Planområdet med jordbruksmarken i förgrunden och angränsande villaområde i bakgrunden


Väg och jordbruksmarken i förgrunden med skogen i bakgrunden

GEOLOGI, HYDROLOGI

Geotekniska undersökningar har genomförts på den kommunala marken öster om Hakarpsvägen. (*Vectura: Geoteknisk undersökning Fagerslätt, Del av fastigheten Stensholm 1:425 i Jönköpings kommun, Tekniskt PM Geoteknik 2013-09-20).*



Detaljplanen berör endast delar av undersökningsområdet

Utdrag ur undersökningen:

Områdesbeskrivning:

Området utgörs i den västra och södra delen av åkermark. I den södra delen är åkermarken kuperad med områden av berg i dagen. Områdets mellersta, östra del består av ett delvis tätbevuxet höjdparti, där stora områden utgörs av berg i dagen och ytligt berg med normal omfattning av sten och block. Några mindre delområden med mera blockrik terräng har även observerats. Den norsöstra delen av området utgörs av ett delvis utdikat lågmarksparti med periodvis högt stående grundvatten och ställvis fria vattenspeglar. Området är till stor del bevuxet med sly och vass. Jorden består överst av torv som ökar i mäktighet åt öster, från ca 0,5 m i kanten på åkern, till upp till ca 1,7 m längst österut, där det är ett skogsparti med mer än en 100-årig tall- och granskog.
Sammafattningsvis kan marken utanför åkermarken beskrivas som svårframkomlig på grund av berg, tät skog/vegetation, fritt stående vatten och diken.

4 Rekomendationer

Då inga färdiga utbyggnadsförslag avseende placering av bostäder, förskola gator mm föreligger, får nedstående rekommendationer ses som allmängiltiga

Grundläggning

Grundläggning av byggnader på åkermark och i höjdpartiet bedöms kunna ske på sedvanligt sätt med kantförstyvad platta på mark, alternativt på avsprängt berg.

Markarbeten

Vid grundläggning av gator och vägar ska all eventuell ytlig vegetation/mulljord schaktas bort och ersättas med grovkornig friktionsjord.

MARKRADON

Radonmätning har utförts i 4 punkter. I två punkter var jorden så tät på mätnivån, 0,7 m under markytan att inga mätvärden erhålls. I ett borrhål

uppmättes 3 kBq/m3, och i ett borrhål uppmättes 1 kBq/m3. Jorden i uppmätta punkter visar på lågradonmark.

Radonsäkert byggande ska utföras. Detta görs t.ex. genom att lägga slangar under grundplattan som sedan vid behov kan kopplas till en fläktanordning som kan ventilera bort eventuell radonhaltig luft.

MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING
(Vatten och Samhällteknik AB Översiktlig miljöteknisk markundersökning Jönköping 23 jan 2015)

Vatten och samhällsteknik har på uppdrag av Jönköpings kommun, tekniska kontoret, utfört en översiktlig miljöteknisk undersökning på del av fastigheten Stensholm 1:425.

Syftet med uppdraget är att få en uppfattning om eventuella miljö- och hälsorisker samt åtgärdsbehov kopplat till planerad markanvändning.

Diskussion om risker och åtgärder
De påträffade markföroreningarna med halter över NV:s generella riktvärden förekommer spritt över mellersta och södra delen av området (inom framtida område för skola/omsorg) och ner till max en meters djup. Med tanke på platsens tidigare användning och nuvarande utseende bedöms föroreningarna vara kopplade till befintliga fyllnads-/avfallsmassor och eventuellt spill/utsläpp från tidigare verksamhet.

Förutsättningarna för oacceptabel spridning av markföroreningar till grundvatten bedöms som liten. Dels ligger föroreningarna ovanför grundvattenytan och dels bedöms lösligheten av de påträffade markföroreningarna vara måttlig eller låg, vilket stöds av de låga föroreningshalterna i grundvattenproverna. Risken för oacceptabel föroreningsspridning via grundvatten till ytvattenrecipienten bedöms följaktligen också som liten.

Vid planerad känslig markanvändning (skola/omsorg, bostäder och naturmark) finns risk för exponering genom hudkontakt med förorenad jord, inandning av damm samt eventuellt intag av egenodlade grönsaker. Risken för exponering via inandning av ånga bedöms som liten. Flyktiga ämnen som kan tränga in i byggnader har inte påträffats i sådana halter som kan utgöra en hälsorisk.

Exponering via dricksvatten från närområde bedöms ej vara relevant då området avses att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Föroreningssituation och planerade saneringsåtgärder
Vid båden den översiktliga markundersökning och vid den kompletterande markundersökningen har markföroreningar i halter över NV:s generella riktvärden påträffats i flera punkter, jämför färgkodade punkter på Plansch 1 (Kompletterande miljöteknisk undersökning, VoS, 19 mars 2015).

Föroreningar i höga/oacceptabla halter har enbart påträffats i fyllnadsmaterial/avfall och ner till max en meters djup.

För att undvika framtida hälsorisker, kanske främst för framtida skol-/förskolebarn, bör saneringsåtgärder vidtas. I samband med markberedning inför planerad markanvändning bör området rensas från allt synligt ytligt avfall. Samtidigt bör man vara observant på eventuella ytterligare förekomster av potentiellt förorenade avfalls-/fyllnadsmassor som kan förekomma under markytan utöver de som nu undersökts. I möjligaste mån bör allt onaturligt material som påträffas i området avlägsnas.

Vidare behöver de massor som innehåller bekräftade föroreningar i halter över NV:s generella riktvärden schaktas bort. Härför föreslås följande åtgärder, jämför även med bedömda utbredningar av föroreningar, markerade på planritning, Plansch 1 (Kompletterande miljöteknisk undersökning, VoS, 19 mars 2015).

- Inom en cirkel med ca 5 m radie kring punkten 1402, inom ytan för den f.d. förrådsbyggnaden i sydväst. Här föreslås urschaktning av fyllnadsmaterialet ner till naturlig jord, d.v.s. ca 0,7 m djup, innebärande en schaktvolym om ca 50 m^3.
Saneringsområdets exakta/faktiska utbredning/volym bör dock avgöras genom okulär bedömning i samband med urgrävning.

- Inom en cirkel med ca 5 m radie kring punkten 1406, i naturmark. Här föreslås urschaktning av avfallsmaterial/jord ner till 0,5 m djup alt. berg, innebärande en schaktvolym om ca 30 m^3. Saneringsområdets exakta/faktiska utbredning/volym bör dock avgöras genom okulär bedömning i samband med urgrävning.

- Inom inmätt utbredning avfallsmassor kring punkten 1407, i naturmark. Avfalls-/ fyllnadsmassor grävs ur tills enbart naturlig jord återstår. Upplagets djup uppskattas till 0,3-1 m, och ytan inom inmätt upplagsområde uppgår till drygt 170 m^2. Volymen för urgrävning/borttransport har beräknats till 130 m^3. Saneringsområdets exakta/faktiska utbredning/volym bör dock avgöras genom okulär bedömning i samband med urgrävning.

Förorening inom ovanstående områden bedöms på förhand främst vara kopplat till mindre läckage, nedskräpning och/eller kvarlämnat avfall. Utöver dessa relativt begränsade mindre områden förekommer ett större sammanhängande område på den öppna ytan mellan de f.d. byggnaderna samt del av yta för f.d. byggnad i sydost, se bedömt utbredningsområde på planritning Plansch 1 (Kompletterande miljöteknisk undersökning, VoS, 19 mars 2015). Även här föreslås urschaktning:

- Inom bedömt föroreningsområde innefattande punkterna 1519, 1404, 1510, 1512, 1412, (1403) och 1513 föreslås urschaktning av förorenat fyllnadsmaterial, vars mäktighet varierar från söder till norr från ca 0,2 m till ca 0,9 m till ca 0,75 m (I samtliga undersökta punkter utom 1512 och 1513 erfordras urschaktning av hela fyllnadssdjupet, jämför fältprotokoll, bilaga 1 (Kompletterande miljöteknisk undersökning, VoS, 19 mars 2015). Ytan uppgår till cirka 1 100 m^2, och volymen för urgrävning/borttransport har beräknats till i storleksordningen 700- 800 m^3.

En grov bedömning är således att den totala volymen förorenat fyllnads-jordmaterial som behöver schaktas bort och omhändertas separat kan uppgå till cirka 900 m^3. Lämpligtvis kan de förorenade massorna transporteras till MilJön (f.d. Hults avfallsanläggning). Preliminärt innebär föroreningsgraden att ca 2/3 av massorna faller under klass 2 och att 1/3 faller under klass 3 enligt Miljöns avfallsklassningssystem.

Efter sanering/urgrävning av förorenade områden bör efterkontroll göras genom jordprovtagning/analys av schaktväggar och schaktbotten, före återfyllnad/återställning. En preliminär bedömning är att kostnaden för saneringen d.v.s. schaktning, transport, mottagning och kontrollarbete uppgår till ca 300 000 kr.

Efter sanering/urgrävning av förorenade områden bör efterkontroll göras genom jordprovstagning/analys av schaktväggar och schaktbotten, före återfyllnads/återställning.

Marken har bedömts lämplig för föreslagen exploatering efter sanering. Föreslagna åtgärder har av markägare bedömts tekniskt genomförbara och bedömts ekonomiskt rimliga utifrån projektets ekonomi som helhet. Genomförandet säkras genom anmälan om efterbehandling till miljökontoret.

KULTURHISTORIA OCH FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller dess omedelbara närhet. Inga bevarandevärda kulturhistoriska element såsom stenmurar eller alléer finns inom området. Hakarps kyrkby ligger inte i direkt anslutning till området och kommer inte att påverkas av förslaget.
Arkeologisk utredning, är upprättad inför planerad exploatering inom fastigheten Stensholm 1:425 i Hakarps socken, Jönköpings kommun. (beteckning 431-6598-2014)
Länsstyrelsen bedömer att ytterligare antikvariska åtgärder inte krävs i området.

ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE

På mostående sida om Hakarpsvägen gränsar planområdet till ett radhus- och villaområde. Detaljplanerna för dessa områden är upprättade 2007 och 2008.

KOMMERSIELL SERVICE

Kommersiell service finns i Huskvarna ca 3 km från området. Närmaste butik finns vid Hakarpsvägen en dryg kilometer sv. om området.

TILLGÄNGLIGHET

Byggnader och utemiljö bör utformas så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Det är önskvärt att direktiven i ***Bättre för alla – Basutformning för bostäder i nyproduktion***. (Jönköpings kommun, augusti 2012) följs.

PLANINNEHÅLL
BEBYGGELSEOMRÅDEN
Inom planområdet har det funnits några förråd som uppförts och använts av försvaret. Byggnaderna har i senare skede använts som förrådabyggnader för lantbruket.
Väster om Hakarpsvägen ligger villa- och radhusområde, där byggnaderna är uppförda 2008 - 2010. Ett punkthus på 6 våningar är uppfört i anslutning till radhusen.

Förslaget innebär att området planläggs till förskola, skola, omsorgsverksamhet, samt för bostäder. Både för villor och för flerbostadshus.
Skola/omsorgsbyggnader får enligt förslaget uppföras i maximalt 4 våningar. Villor och angränsande område för omsorgsverksamhet kan uppföras upp till 2 våningar och en maximal taknockshöjd av 8,5 meter. Flervåningshusen utefter Hakarpsvägen får uppföras i 4 våningar. Flerbostadshusen centralt i området får uppföras i 6 våningar. På villafastigheterna kan högst 20 % av bruttoarea per fastighetsarea exploateras. Där radhus byggs är det tillåtet att exploatera 35 % av bruttoarean.

Bostadsområdet kommer troligtvis med viss olikhet att utvecklas som området väster om Hakarpsvägen. Därmed kommer villor i skiftande utförande i 1-2 vån att uppföras. Flervåningshusen får uppföras upp till sex våningar, vilket sammanfaller med nuvarande byggnad väster om Hakarpsvägen. I anslutning till bostäderna blir det tillåtet att uppföra carportar, förråd, garage och sophus.



Illustration Etapp 1 med skola, område för villor/grupphus samt för flerbostadshus/grupphus samt närbelägna naturområde med dagvattenhantering och lekområden,

BRANDSKYDD

Insatstid

Insatstiden till området är över 10 min. Utrymning med räddningstjänstens bärbara stege kan därmed ske från högst tredje våningen eller max elva meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant till marken. Högre byggnader kräver andra brandtekniska lösningar såsom t.ex. brandsäkert trapphus

Brandvattenförsörjning

För flerfamiljshus lägre än 4 våningar, villor, rad och kedjehus kan brandvatten ordnas enligt så kallat alternativsystem tillämpas, Det vill säga glest placerade brandposter med godkänd kapasitet. I övrigt ska brandvatten anordnas enligt gällande VAV- norm.

GATOR OCH TRAFIK

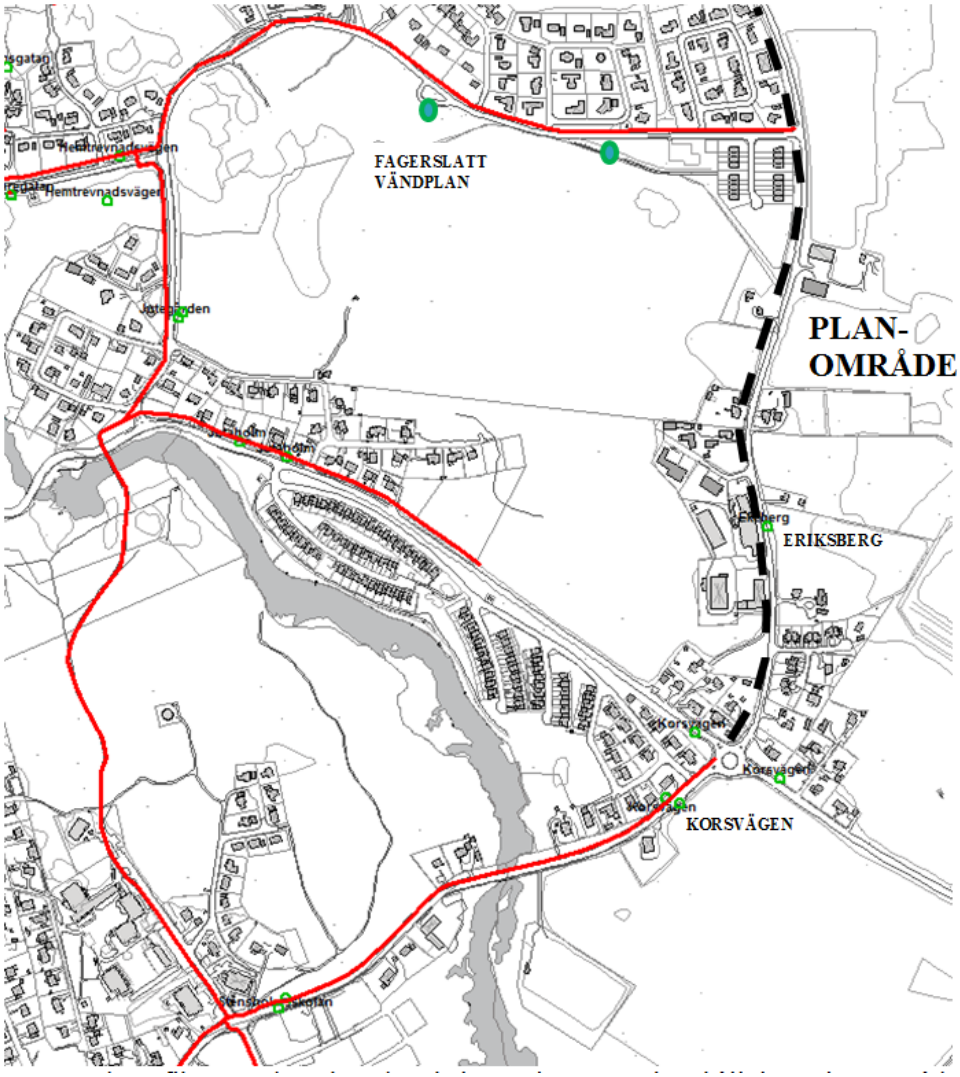
Gatunät parkering angöring

Området angörs med bil via Hakarpsvägen. I samband med att det anläggs gång- och cykelbana längs med Hakarpsvägen samt ny bebyggelse kommer vägen få en mer tätortsliknande gatukaraktär. Hastigheten kommer även sänkas på Hakarpsvägen och vid skolan kommer en hastighetsdämpande åtgärd byggas i form av timglasbusshållplats. Inom planområdet kommer lokalt gatunät att anordnas. På lokalgatan inom området ska hastigheten säkras där det fungerar med vattenavrinning. Det kan även bli aktuellt med

ytterligare trafikåtgärd för att säkra hastigheten inom planområdet. Pareringsplatser ska anordnas inom respektive fastigheter.



Inom markerade områden ska trafiksäkerhetsåtgärder att vidtas.



Nuvarande trafiknät med markerade busshållplatser och cykelvägar. Utbyggnadsprojekt Hakarpsvägen (Streckad linje) enligt Cykelplan för Jönköpings kommun Ks 2007:552

Gångtrafik och cykeltrafik

Det finns ingen utbyggd gång- och cykelväg utmed Hakarpsvägen i anslutning till planområdet men från cirkulationsplatsen vid Korsvägen och söderut finns gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägar finns även längs Juteleden. För att underlätta för oskyddade trafikanter att ta sig i nord-sydlig riktning planeras för gång- och cykelväg utefter Hakarpsvägen.

Kollektivtrafik

Det finns goda bussförbindelser med flera turer varje dag till och från Korsvägen vi cirkulationsplatsen, ca. 500 m från området. Från hållplats Ekeberg bara ett par hundra meter från området går också bussar in mot Huskvarna, men inte lika frekvent. Underlaget för att stärka kollektivtrafiken ökar när området blir exploaterat. Därmed finns möjlighet för utökad kollektivtrafik. Utrymme för att anlägga ny hållplats utefter Hakarpsvägen ingår i gatuområdet. Denna utformas som timglas för att möjliggöra en bra gång- och cykelpassage över Hakarpsvägen.

Parkmark

Planområdet ligger på en plats med mycket god tillgång på olika naturområden i närområdet. Centralt i området sparas det enligt förslaget ett naturområde som blir användbart för lek och rekreation. Inom Norra delen

av planområdet avsätts naturområde som dels ska användas som lekområde medan östra delen av detta område ska användas för att ta hand om dagvatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns utbyggt till bostadsområden väster och söder om planområdet. För att utnyttja befintliga terrängförhållande kommer nya va-ledningar att anslutas söderut. För källare och suterrängvåning kan i vissa fall enskild pumpning krävas om avlopp önskas i källarplanet, beroende på vilken nivå avloppsledningarna ligger på.

Dagvatten

Jönköpings kommun har upprättat *Policy och handlingsplan för dagvatten* där förslag till olika metoder för rening av dagvatten redovisas. Åtgärder skall vidtas för att förhindra förorenat dagvatten från att nå sjöar och vattendrag. Dagvatten ska om möjligt omhändertas inom området, i första hand i öppna diken eller svackdiken, och i möjligaste mån infiltreras. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor som inte är trafikytor ska fördröjas och infiltreras där så är möjligt, medan dagvatten från trafikytor även kan kräva någon form av rening. Gröna sedumtak har också en fördröjande effekt.

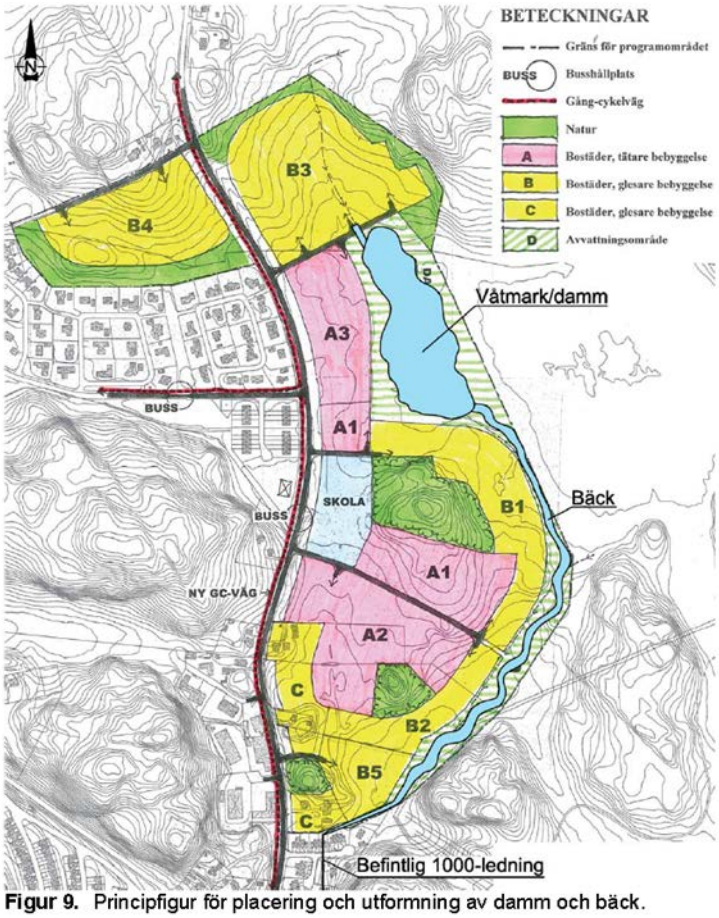
Dagvattenlösningar på allmän platsmark ska anmälas till miljökontoret.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning har upprättats av Vatten och Samhällsteknik AB (Dagvattenutredning Jönköping den 20 februari 2015)
(Utredningen är genomförd för hela programområdet och beskrivningen nedan berör därmed bara delvis detaljplaneförslaget.)
Utdrag ur utredningens sammanfattande slutsatser:

”För rening och utjämning av dagvattnet från planprogrammets norra halva bör befintlig våtmark byggas om och bli minst i storlek med utredningens förslag och dimensioneras för minst 5 dygns uppehållstid plus en utjämningsvolym för ett dimensionerande regn. Våtmarken/dammen bör utformas enligt vedertagna metoder för att uppnå god rening och bör förses med oljeavskiljning, avstängnings-, tömnings- och bräddanordning. Det bör vara möjligt att vid behov kunna gräva ur sedimenten. Våtmarken/ dammen ska skötas regelbundet för att upprätthålla god funktion.

För rening och utjämning av dagvattnet från planprogrammets södra halva bör befintlig bäck byggas om och bli minst i storlek med utredningens förslag och dimensioneras för minst 5 dygns uppehållstid plus en utjämningsvolym för ett dimensionerande regn. Det bör vara möjligt att vid behov kunna gräva ur sedimenten i bäcken och den ska skötas regelbundet för att upprätthålla god funktion.”



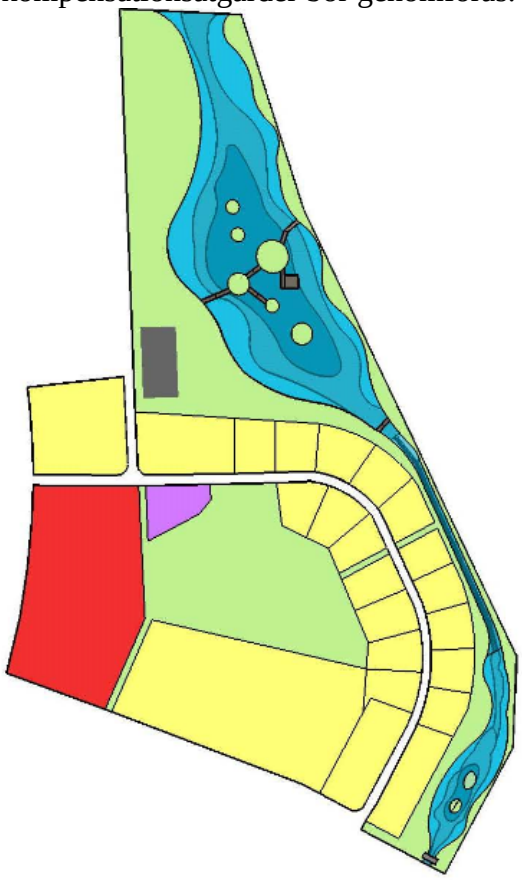
Figur 9. Principfigur för placering och utformning av damm och bäck.
(skiss dagvattenutredning)

Gata/Parkavdelningen Jönköpings kommun har upprättat PM angående fördröjningsdamm för Fagerslätt östra del av Stensholm 1:425 m.fl i Jönköpings kommun.
Utdrag ur PM:

Fördröjningsdamm
I naturområdet planeras det för en fördröjningsdamm som kan ta emot dagvatten från de tänkta bostadsområdena. För att dammen ska hinna etablera sig ordentligt bör byggnationen av den påbörjas samtidigt som etapp 1 börjar byggas. De fåglar och groddjur som finns här idag kommer påverkas under byggnationen men de kan återvända när dammen är klar och dammen kommer även locka fler fåglar och andra djur.
Genom att bygga upp dammen med olika vattendjup och nivåer ges förutsättningar för att vattnet kan röra sig vilket kan ge en rikare flora och samtidigt gynna groddjur. Att sköta delar av dammen med slåtter bidrar till att öka naturvärdena ytterligare. För att göra en del av dammen öppnare, mer tillgänglig och estetisk kan den utformas med öar, inplanterad vegetation och bryggor. För att underlätta passage till andra sidan dammen kan spänger och broar utplaceras på några platser. Att etablera en fördröjningsdamm med många naturvärden, hög artrikedom och bättre tillgänglighet kan gynna friluftslivet och fungera som ett utflyktsmål. Andra liknande anläggningar har visat sig vara populära besöksmål.

Naturinventeringen visar att det finns någon typ av orkidé i området och dessa är fridlysta. Eftersom det inte gick att artbestämma orkidén när inventeringen gjordes behöver ytterligare naturinventering göras vid rätt

årstid. Utredningen bör göras under sommarhalvåret 2015. Beroende på vad utredningen visar kanske dammens utformning måste anpassas eller att kompensationsåtgärder bör genomföras.



Översiktlig Illustration över hur davattendamm och dike i anslutning till planområdet kan utformas. (Gata/Parkavd. Jönköpings kommun)

Uppvärmning

Några fjärrvärmeledningar finns inte i anslutning till planområdet. Därmed måste i dagsläget andra alternativ användas för uppvärmning av bostäderna.

EL, Tele

Ledningar kommer att läggas i de nya gatorna. Eon har transformatorstation i bostadsområdet väster om Hakarpsvägen. För att säkerställa elbehovet blir det möjligt att anlägga nya transformatorstationer centralt i området.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Således ska det minsta avstånd mellan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag vara 5 meter.

Avfall

Byggnader och lägenheter skall utformas så att källsortering av avfall underlättas enligt nya normen för sortering av avfall i flera fraktioner.

Inom området bör avsättas ytor för sopsortering och återvinning i utemiljön eller i huvudbyggnaden eller separata uthus. Lägenhetsnära skall det finnas tillräckliga ytor för förvaringsmöjligheter för alla lådor som behövs för sopsortering och återvinning och även köken i lägenheterna bör utformas så att det finns plats för flera kärl.

Buller

Enligt kommunens upprättade bullerkartor bör eventuella problem med buller från trafiken utefter Hakarpsvägen på de platser där bebyggelse planeras vara begränsad. Utemiljön vid skola/förskola bör förläggas så att eventuellt buller från vägen minimeras. Ökad trafik uppvägs av att hastigheten i framtiden begränsas till 40 km/h.

Översiktliga bullerberäkningar för Stensholm, Hakarpsvägen 2014
(Jönköpings kommun 2014-03-13)

- *4000 fordon* (Trafikmängden på 4000 fordon utgår ifrån befintlig mätning från 2010 som angav 1500 fordon, detta antal har sedan uppräknats till 2000+nytillkommande bilrörelser om ca 4-5 per bostad/dygn, 400 bostäder=2000)
- *10 % tung trafik*
- *Vägbredd 7 m*
- *Ingen lutning på vägen och vägen i samma nivå som marken.*
- *Mjuk mark mellan väg och husfasad*
- *Hastighet 40 km/h*

Utifrån ovanstående beräkning kommer bullernivåerna 21 meter från väg vara 55 dB.
Tillräckliga åtgärder ska vidtas för att motverka ev. bullerstörningar. Som exempelvis materialval, byggnadsplacering etc. För att säkerställa utemiljön ska kommande skolbyggnad placeras så att utemiljön vetter mot det angränsande naturområdet i öster med skolbyggnaden som avgränsning mot Hakarpsvägen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Bakgrundsförutsättningar finns beskrivet i planbeskrivningen.

ALTERNATIV OCH ANDRA STÄLLNINGSTAGANDEN

Nollalternativet är att marken kvarstår med nuvarande användning. Användningen av området för skogs- och jordbruksändamål kvarstår därmed. Behovet av mark för bostäder är stor i Fagerslätt. Därmed är det rimligt att i första hand exploatera områden som ligger i anslutning till befintlig tätort. Befintlig infrastruktur kan därmed utnyttjas.

Alternativ placering har tidigare belysts i kommunens utbyggnadstrategi. Inga ytterligare lägesalternativ har till följd av detta diskuterats. Läget har avgjorts i tidigare strategiska beslut.
Under planprocessen flera olika utformningsalternativ analyserats och diskuterats. Planprogrammet redovisar föreslaget alternativ.

I enlighet med Ålborgsåtagandena ska Jönköpings kommun undvika stadsutbredning i städer och tätorter, genom att prioritera tidigare använd

mark framför oexploaterad mark. Förslaget innebär dock att skogs- och jordbruksmark i anslutning till tätorten exploateras. Förslaget innebär att orten förstärks och förutsättningar för att handel och övrig service på orten kan utvecklas och förbättras.

BARNPERSPEKTIVET

Det är främst boende i området som berörs av förslaget men även besökare kan beröras. Byggnader och angöringar bör anpassas så att fastigheterna blir tillgängliga i enlighet med ”*Bättre För Alla*”. Planförslaget kan inte påverka att barnens sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter. I planområdet och dess närhet finns variationsrik miljö som ger goda möjligheter för rekreation. Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet, då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad.

MARKFÖRORENINGAR

För att undvika framtida hälsorisker, kanske främst för framtida skol-/förskolebarn, bör saneringsåtgärder vidtas (åtgärder i enlighet med upprättad markundersökning)

Efter sanering/urgrävning av förorenade områden bör efterkontroll göras genom jordprovstagning/analys av schaktväggar och schaktbotten, före återfyllnads/återställning.

Saneringsåtgärderna anses även rimliga att vidta ur ett ekonomiskt perspektiv.

MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Miljömål ”God bebyggd miljö”

I närområdet finns redan bostadsbebyggelse. En fortsatt bostadsutbyggnad förstärker underlaget för den offentliga och kommersiella service som finns i närområdet. Läget och närheten till naturområden innebär att invånarna ges tillgång till vackra utblickar och möjlighet till spontanidrott och utevistelse.

Sammantaget bedöms planerad exploatering bidra till en hållbar utveckling av Fagerslätt med hänsyn till ekologiska, samhällsekonomiska, kulturella och sociala faktorer.

Stadsbyggnadskontoret i Jönköping har genomfört en inventering av kommunens vägnät för att hitta de platser där det förekommer risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft. Den planerade utbyggnaden på fastigheten i Stensholm förväntas inte påverka något av de inventerade riskområdena eller medverka till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

PRELEMINÄR TIDPLAN

2013	Förvaltningssamråd
2014-maj	beslut plansamråd
2014 maj-juli	samråd inkl. samrådsmöte
2014 aug	sammanställning av inkomna yttranden.
2015 aug.	STBN Beslut granskning
2015 sept.	Granskning
2015 okt.	sammanställning av inkomna yttranden
2016 vinter.	STBN godkänner planen
2016 vinter.	Kommunfullmäktige antar planen
2016 vinter/vår.	planen vinner laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

MILJÖTILLSTÅND

Anordningar för lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän platsmark inom planområdet skall anmälas till miljönämnden.

För att undvika fuktskador på byggnader kan lokal markavvattning behöva utföras intill husgrunder. Någon negativ påverkan bedöms ej uppstå.

För djurhållning inom detaljplanelagt område krävs miljönämndens tillstånd. Detta gäller för nötkreatur, häst, get, får eller svin.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Planområdet omfattar fastigheterna Stensholm 1:115 och 1:425

Planutformningen medför att områden som är utlagda för kvartersmark kan bilda egna fastigheter genom avstyckning.

För att genomföra planen skall mark utlagd som allmän plats på Stensholm 1:115 överföras till lämplig kommunal fastighet. Kommunen har rätt att lösa in marken enligt PBL 6:13 och måste lösa in marken om fastighetsägaren begär detta enligt PBL 14:14

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inom område på kvartersmark markerat med g avses gemensamhetsanläggning bildas för dagvattenhantering. Utformning och vilka fastigheter som ska ingå i anläggningen bestäms vid en framtida förrättning.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga.

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvaret för utbyggnad av de allmänna anläggningarna åligger kommunen (tekniska kontoret). Kvartersmark för bostadsändamål kommer att fördelas genom markanvisning för flerbostadshus/grupphus och för singeltomter via tomtkön. Exploatörer/tomtköpare ansvarar för husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Samtliga grupphus kommer att anvisas i kommunens tomtkö.

AVTAL

Avsikten är att en markanvisning för planområden för flerbostadshus respektive grupphus ska genomföras och bekräftas genom att markanvisningsavtal träffas med en eller flera exploatörer.
Markanvisningsavtalet kommer bl.a. att reglera tiden för vilken markanvisningen gäller, förväntad bebyggelseomfattning och kommunens generella krav för t.ex. integrering av socialt boende, tillgänglighet och miljö.
Innan markanvisningsavtalets tidsram går ut ska ett marköverlåtelseavtal träffas med exploatören. Marköverlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören.

Ovanstående gäller som utgångspunkt under förutsättning att marken inte behålls i kommunal ägo för kommunens eget behov.

Därtill har Skeppsviken Fastighets AB sedan tidigare option för att förvärva en del av planområdet. Kostnader och intäkter är beräknade enligt 2015 års prisnivå.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMI

Kommunen är exploatör. Kostnaderna för exploateringen tas ut i samband med försäljning av mark och via markanvisning.

Kostnader		
Mark	(inköp av mark inom planområdet)	1 221 tkr
Markarbeten	(Miljö**, arkeologi, dagvatten m m)	665 tkr
Administration	(plan, fastighetsbildning, administration)	1 106 tkr
Gata	(projektering, utbyggnad och kontroll)	13 510 tkr
Park	(lekplats, träd och gallring)	1 700 tkr
Ränta		250 tkr
Summa kostnader		18 452 tkr
Intäkter	(tomtförsäljning)	
Småhustomter		6 732 tkr
Flerbostadshus		5 700 tkr
Grupphus		7 678 tkr
Förskola/Skola		2 772 tkr
Gruppbostad		743 tkr
Summa intäkter		23 625 tkr
Summering		
Kostnader		18 452 tkr
Intäkter		23 625 tkr
Netto		5 173 tkr
VA-anläggningar		
Intäkter	(anläggningsavgifter)	6 957 tkr
Kostnader	(projektering, utförande och kontroll)	5 200 tkr
Netto		1 757 tkr
Ökade driftkostnader		
Gata		214 tkr
Park		170 tkr*
Summa ökade driftkostnader		384 tkr

*= 130 tkr/år efter 5 år

**= Undersöknings och förväntad saneringskostnad inkluderat.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av planarkitekt Per-Åke Gustafsson i samarbete med:

Per-Gunnar Axelsson	TK/ GATA
Erik Blomdahl	SBK/ÖP
Dag Fredriksson	SBK/ÖP
Viktor Lindeborg	TK/MAX
Linus Fredriksson	TK/MAX
Liselott Johansson	SBK/Plan
Anders Larsson	TK/ VA
Ulf M Mattsson	SBK Bygglov
Linus Welin	SBK/ UTV-TRAFIK
Nils- Erik Wetterbratt	SBK/Plan
Fredrik Sandberg-Svärd	TK/ MAX

Stadsbyggnadskontoret, planavdelningen

Alexander Bredén-Jonsson	Per-Åke Gustafsson
Planarkitekt	Planarkitekt